

Voorstelnummer: 769419
Zaaknummer: 856808

Collegevoorstel

openbaar

Onderwerp

Uitvoering Wet betaalbare huur in Houten



gemeente Houten

Beslispunten

1. In te stemmen om de werkzaamheden die voortvloeien uit de invoering van de Wet betaalbare huur onder te brengen bij het gemeentelijke meldpunt goed verhuurderschap.
2. In te stemmen met de uitbesteding van de uitvoering van de wet aan Steenvlinder.
3. De directeur fysieke leefomgeving mandaat te verlenen om de onderhandelingen met Steenvlinder af te ronden, mits de kosten binnen het beschikbare budget blijven.
4. De raad hierover te informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Verantwoordelijken	Bestuurlijke planning
Ruimtelijke Ontwikkeling Opsteller : 5.1.2e Telefoon : 2611 Gefiatteerd door team-/programmamanager: 5.1.2e Er is intern overlegd met medewerker(s): 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 1^e portefeuillehouder: Daan Vermeulen 2^e portefeuillehouder:	College van 17 december 2024 Raad: n.v.t.



769419

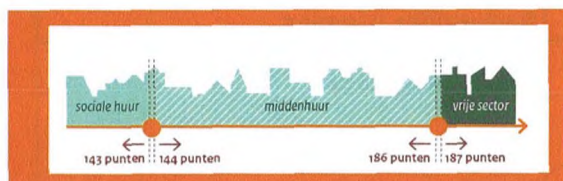
Samenvatting

De Wet betaalbare huur (Wbh) is ingegaan per 1 juli 2024. Het voornaamste effect van deze wet is dat de huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment en tijdelijk tot en met 1 mei 2029 van toepassing is voor alle huurovereenkomsten. Met deze wijziging zijn de maximale huurprijzen landelijk de norm en is handhaving op overtredingen van deze norm een taak voor elke gemeente. Het vragen van een huurprijs die de maximale grens van het Woningwaarderingssysteem (WWS) voor de betreffende gereguleerde woonruimte overstijgt, is daarmee verboden en gemeenten kunnen boetes opleggen als dit verbod wordt overtreden. Een huurder heeft vanaf die datum tevens de mogelijkheid om een melding in te dienen bij de gemeente. Dit is een nieuwe taak voor de gemeente. De extra gemeentelijke taak heeft betrekking op drie onderdelen: maximale huurprijzen, maximale huurverhogingen en informatieplicht (puntentelling). Om deze taak uit te voeren heeft het Rijk hiervoor extra middelen aan de gemeente toegekend.

Aanleiding

De Wet betaalbare huur (Wbh) is ingegaan per 1 juli 2024. De wet betaalbare huur introduceert een landelijke, dwingende norm met betrekking tot maximale huurprijzen, waaraan verhuurders van gereguleerde huurwoningen zich moeten houden. Om deze landelijke norm in te voeren is via de Wet betaalbare huur de Wet goed Verhuurderschap gewijzigd. Het voornaamste effect van deze wet is dat de huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment en tijdelijk tot en met 1 mei 2029 van toepassing is voor alle huurovereenkomsten. Met deze wijziging zijn de maximale huurprijzen landelijk de norm en is handhaving op overtredingen van deze norm een taak voor elke gemeente. Het vragen van een huurprijs die de maximale grens van het Woningwaarderingssysteem (WWS) voor de betreffende gereguleerde woonruimte overstijgt, is daarmee verboden en gemeenten kunnen boetes opleggen als dit verbod wordt overtreden. Een huurder heeft vanaf die datum tevens de mogelijkheid om een melding in te dienen bij de gemeente. Dit is een nieuwe taak voor de gemeente. De extra gemeentelijke taak heeft betrekking op drie onderdelen: maximale huurprijzen, maximale huurverhogingen en informatieplicht (puntentelling). Om deze taak uit te voeren heeft het Rijk hiervoor extra middelen aan de gemeente toegekend.

Bij alle nieuwe huurcontracten – die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten – moeten verhuurders zich houden aan de maximale huurprijs. Bij woningen tot en met 143 punten verandert soms ook iets voor bestaande contracten. Klopt de huur niet met het puntenaantal, dan moet de huur in sommige gevallen direct of anders na een jaar omlaag. Dit geldt ook voor woningen van particuliere verhuurders, studentenkamers en andere onzelfstandige woonruimtes. Als verhuurders zich niet aan de nieuwe regels houden, kunnen ze vanaf 1 januari 2025 een boete krijgen van de gemeente. Ook moeten verhuurders per 1 januari 2025 bij nieuwe contracten een puntentelling opnemen. Zo weet de huurder wat de maximale huurprijs voor de huurwoning is.



Deze wet heeft ook invloed op de Wet goed verhuurderschap, die op de Wet betaalbare huur is aangepast.

Een goed verhuurder moet zich vanaf 1 januari 2025 altijd houden aan de volgende regels:

- Elke verhuurder houdt zich aan het Woningwaarderingssysteem (WWS) als de woning minder dan 187 punten heeft. Onder de grens kan de gemeente handhaven als de verhuurder zich er niet aan houdt. Een huur van 186 punten staat op dit moment gelijk aan € 1.157,95 per maand. Dit geldt in het middensegment alleen bij nieuwe contracten. In het laagsegment is deze regel nu al van toepassing bij woningen met een huur van € 879,66 of lager. Voor woningen die nu eigenlijk qua punten wel horen tot het laagsegment maar een huur hebben die daarboven ligt, gaat deze regel gelden vanaf 1 juli 2025.
- Een verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen die hoger is dan wettelijk toegestaan. Jaarlijks stelt de rijksoverheid dit percentage vast. Overigens geldt deze

regel tot 1 mei 2029 ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vanwege de tijdelijke Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh). Dat betekent dat elke huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of de gemeente.

- Elke huurder moet bij aanvang van het huurcontract geïnformeerd worden over het aantal WWS-punten dat bij de woning hoort, ongeacht of de huur wel of niet gereguleerd is (laag- of middensegment). Dit is een uitbreiding van de bestaande informatieplicht waar gemeenten al op toezien.

Beoogd effect

Door het invoeren van de wet blijven huurwoningen beter betaalbaar en betalen huurders in het middensegment een huurprijs, die hoort bij de kwaliteit van de woning.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het onderbrengen van deze wettelijke taak bij het gemeentelijke meldpunt goed verhuurderschap.

De Wet betaalbare huur maakt de gemeente verantwoordelijk per 1 januari 2025 voor handavingsverzoeken. De gemeente kan de invoering van de wet zelf vormgeven. De gemeente kiest ervoor om het meldpunt goed verhuurderschap met deze taak uit te breiden. Dit gemeentelijke meldpunt is al ingericht. Ook ligt deze taak in het verlengde van die werkzaamheden. De Wetten goed verhuurderschap en betaalbare huur hebben veel raakvlakken zoals ook bij de laatste alinea van de inleiding is te lezen. Zie verder argument 2.1.

1.2 De gemeente pakt de uitvoering van de Wet betaalbare huur niet actief op.

Gemeenten kunnen op twee manieren de uitvoering van de wet oppakken, namelijk actief of reactief. De gemeente Houten kiest voor een reactieve aanpak. De redenen daarvoor zijn als volgt:

1. De gemeente ontvangt weinig tot geen signalen over malafide verhuurders.
2. De gemeente kent weinig oude of studentenwoningen (vooral deze woningen worden bovengemiddeld te duur verhuurd).
3. De inschatting is dat er circa 900 zelfstandige woningen onder de werking van de wet kunnen vallen. Hierbij zijn de woningen van Woonin niet inbegrepen. Dat komt overeen met 4% van de woningvoorraad in de gemeente. Er zijn geen aantallen bekend van onzelfstandige woningen.

2.1 Stichting Steenvlinder is een van weinige aanbieders voor de uitvoering van deze specialistische taak.

De werkzaamheden voor toezicht en handhaving zijn zeer specifiek en behoren niet tot de tot nu toe normale toezichthoudende taken van de gemeente. De gemeente heeft hiervoor onvoldoende kennis in huis. Gezien de omvang van onze gemeente, samenstelling van onze voorraad en de ervaringen met de Wet goed verhuurderschap verwachten we niet veel aanvragen (zie ook kanttekening 1.1). Het opleiden van medewerkers is dan ook niet zinvol, maar het inhuren van een externe partij wel (zie ook onderdeel financiën). Het aanbod van externe partijen is niet groot en Steenvlinder is een van die partijen.

Steenvlinder werkt uitsluitend voor gemeenten. Zij heeft haar roots in het Rotterdamse, waar zij al meer dan 20 jaar actief zijn. Steenvlinder breidt haar werkzaamheden uit in de U10. De gemeente Utrecht, Nieuwegein, Zeist en Montfoort hebben Steenvlinder ingeschakeld voor werkzaamheden in het kader van de wet betaalbare huur en/of de wet goed verhuurderschap. Bunnik gaat waarschijnlijk volgen.

3.1 De gemeente moet het 01/01/2025 op orde hebben.

Door verschillende omstandigheden die buiten onze invloedssfeer vallen, zoals een crematie, is de offerte van Steenvlinder net pas binnen. Deze offerte is aanzienlijk lager dan het budget wat voor 2025 beschikbaar is, maar er is nog geen definitieve overeenkomst ondertekend. Door de directeur fysieke leefomgeving dit mandaat te verlenen, kan de overeenkomst op een zorgvuldige manier worden gesloten terwijl het college ook op tijd een besluit neemt (voor 1 jan 2025).

4.1 Door het versturen van de raadsinformatiebrief laat het college zien hoe zij de invoering van de Wet betaalbare huur regelt.

Op deze manier wordt de gemeenteraad op de hoogte gesteld over de invoering en uitvoering van deze wet.

Kanttelingen

1.1 Het is niet duidelijk of het rijksbudget voldoende is voor het afhandelen van aanvragen en financiering voor langere termijn is niet zeker

De gemeente heeft geen goed overzicht van alle particuliere verhuurders. Op basis van aannames is ingeschat dat circa 900 woningen onder werking van deze wet vallen. Dit aantal van 900 woningen is exclusief de 75 middenhuur of 89 vrije sector huurwoningen van Woonin. De aanname is dat de huurprijs die Woonin vraagt, correct is. Zie ook onderdeel financiën. Na één jaar evalueert het Rijk, waarbij gekeken wordt of de financiering in overeenstemming is met de raming.

Participatie

N.v.t.

Financiën en formatie

Voor de uitvoering van deze taken krijgt de gemeente budget van het Rijk. In de septembercircularisatie is voor onze gemeente voor achtereenvolgens de jaren 2024 (€ 29.000), 2025 (€39.000), 2026 (€34.000), 2027 (€19.000), 2028 (€15.000) en 2029 (€13.000) opgenomen. De uitgebrachte offerte van Steenvlinder zit behoorlijk onder het budget voor 2025. Er worden nog wel nadere afspraken gemaakt over de aard van de werkzaamheden en het geofferde bedrag. Dit levert naar verwachting een lagere offerte op. Na één jaar evalueert het Rijk, waarbij gekeken wordt of de financiering in overeenstemming is met de raming. De gemeente kan overigens de beschikbare budgetten ook elders inzetten. De gemeente kan ook boetes, last of beheerovername opleggen.

Geen financiële consequenties Wet M&O, VPB en/of BTW

Communicatie

Op de website bij 'Wonen en leefomgeving' komt een nieuwe webpagina 'Woning zoeken'. Op deze webpagina vinden inwoners en vastgoedprofessionals alle informatie over huur- en koopwoningen en alle nieuwe wet- en regelgeving omtrent wonen. Daar komt ook informatie te staan over de Wet betaalbare huur en hoe huurders hiervan een melding kunnen maken. Daarnaast lanceert de rijksoverheid een landelijke campagne om de wet onder de aandacht te brengen. Hierop zal gemeente Houten aanhaken en dit delen met inwoners.

Voortgang

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk te sturen op de juiste puntentelling, die past bij middenhuur. Dit heeft als voordeel dat middenhuur ook middenhuur blijft, zodat er aan deze behoefte blijvend kan worden voldaan. Dit kan ook in de toekomst aanvragen voor handhaving voorkomen.

De raad wordt geïnformeerd over het aantal meldingen van de wet goed verhuurderschap en de wet betaalbare huur via het jaarverslag woonruimteverdeling.

Evaluatie

Het is een wettelijk taak. Op basis van monitoring wordt bekeken of het budget toereikend is.

Bijlagen

Raadsinformatiebrief Uitvoering Wet betaalbare huur in Houten

Voorstelnummer: 769419
Zaaknummer: 856808

Collegebesluit

Onderwerp

Uitvoering Wet betaalbare huur in Houten



gemeente Houten

1. In te stemmen om de werkzaamheden die voortvloeien uit de invoering van de Wet betaalbare huur onder te brengen bij het gemeentelijke meldpunt goed verhuurderschap.
2. In te stemmen met de uitbesteding van de uitvoering van de wet aan Steenvlinder.
3. De directeur fysieke leefomgeving mandaat te verlenen om de onderhandelingen met Steenvlinder af te ronden, mits de kosten binnen het beschikbare budget blijven.
4. De raad hierover te informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Houten, 17 december 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris

5.1.2e



R. van Netten

d 5.1.2e



D. Vermeulen



Aan de leden van de raad
i.a.a. de commissieleden

Datum
19 december 2024

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
856808

Bijlagen

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief Uitvoering Wet betaalbare huur in Houten

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de wijze waarop de gemeente Houten de Wet betaalbare huur uitvoert.

Aanleiding

De Wet betaalbare huur (Wbh) is ingegaan per 1 juli 2024. Het voornaamste effect van deze wet is dat de huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment en tijdelijk tot en met 1 mei 2029 van toepassing is voor alle huurovereenkomsten. Met deze wijziging zijn de maximale huurprijzen landelijk de norm en is handhaving op overtredingen van deze norm een taak voor elke gemeente. Het vragen van een huurprijs die de maximale grens van het Woningwaarderingssysteem (WWS) voor de betreffende gereguleerde woonruimte overstijgt, is daarmee verboden en gemeenten kunnen boetes opleggen als dit verbod wordt overtreden. Een huurder heeft vanaf die datum tevens de mogelijkheid om een melding in te dienen bij de gemeente. Dit is een nieuwe taak voor de gemeente. De extra gemeentelijke taak heeft betrekking op drie onderdelen: maximale huurprijzen, maximale huurverhogingen en informatieplicht (puntentelling). Om deze taak uit te voeren heeft het Rijk hiervoor extra middelen aan de gemeente toegekend. De gemeente Houten kiest ervoor om deze nieuwe taak niet actief op te pakken. De reden daarvoor zijn:

1. De gemeente ontvangt weinig tot geen signalen over malafide verhuurders;
2. De gemeente kent weinig oude of studentenwoningen. Vooral deze woningen worden bovengemiddeld te duur verhuurd;
3. De inschatting is dat er circa 900 zelfstandige woningen onder de werking van de wet kunnen vallen. Hierbij zijn de woningen van Woonin niet inbegrepen. Dat komt overeen met 4% van de woningvoorraad in de gemeente. Er zijn geen aantallen bekend van onzelfstandige woningen.

Kernboodschap

Door het invoeren van de wet blijven huurwoningen beter betaalbaar en betalen huurders in het middensegment een huurprijs, die hoort bij de kwaliteit van de woning.



Consequentie

Op de website van de gemeente komt een nieuwe webpagina 'Woning zoeken' bij 'Wonen en leefomgeving'. Op deze webpagina is alle informatie over huur- en koopwoningen en alle nieuwe wet- en regelgeving omtrent wonen te vinden. Daar komt ook informatie te staan over de Wet betaalbare huur en hoe huurders hiervan een melding kunnen maken.

Wat betekent dit voor de raad (procedureel)

Uw raad wordt geïnformeerd over het aantal meldingen van de Wet goed verhuuderschap en de Wet betaalbare huur via het jaarverslag woonruimteverdeling.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris

5.1.2e



R. van Netten

de locoburgemeester

5.1.2e



D. Vermeulen

Bijlage(n): -

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5, 8